

Vilka typer av arbeten får man göra i sin lägenhet?

Måste jag fråga om lov?

Om du vill lägga ny golvbeläggning eller byta ut köksutrustningen hemma krävs inget tillstånd från föreningen. Andra ingrepp kan kräva tillstånd från styrelsen. Du har stor frihet som bostadsrättshavare att göra om i din lägenhet, även om du faktiskt inte äger din bostad utan bara har nyttjanderätt. Du är också skyldig att hålla bostaden i gott skick.

Du avgör själv när det är dags att måla om, byta spis, lägga nytt golv, måla och tapetsera eller på andra sätt fräscha upp lägenheten.

Du måste alltid fråga styrelsen om lov när det gäller:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Vissa ingrepp kräver dessutom bygglov eller bygganmälan.

Enligt bostadsrättslagen får inte styrelsen vägra ge dig tillstånd för ingrepp enligt ovan om inte, *åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.*

Mycket är alltså tillåtet om det bara utförs på rätt sätt. Detta kräver som regel att arbetet utförs av en fackman. En vattenskada i ett illa renoverat badrum eller en brandfarlig elinstallation kan drabba många i en bostadsrättsförening. Dessutom gäller inte försäkringen om inte arbetet utförts korrekt.

Nedan beskrivs lite närmare vad som är tillåtet respektive kräver tillstånd från styrelsen ifråga om ändringsarbeten i din lägenhet.

Ventilationssystem

Du får inte göra ingrepp eller installationer i lägenhetens ventilationssystem utan tillstånd från föreningen.

Väggar

Måla och tapetsera är upp till dig. Du får också ändra planlösningen genom att flytta, riva eller sätta upp en innervägg, men kontakta styrelsen först eftersom det kan räknas som en större förändring av lägenheten.

Bärande väggar

Måste du ha styrelsens tillstånd och kommunen kräver bygganmälan.

El

Ingrepp i elledningarna inom din lägenhet kräver inget tillstånd men låt behörig elektriker utföra jobbet.

Badrumsporslin

Du bestämmer själv om du vill byta ut din wc-stol eller annat porslin i badrummet.

Badrum

Du får inte flytta badrummet eller flytta om avloppsrören utan att söka tillstånd från föreningen. Ingreppen kräver dessutom bygganmälan. Tänk på att de flesta tvister som uppstår efter renoveringar gäller just vattensador, vilket kan bli dyrt för hela föreningen.

Vid större ingrepp

... ta reda på ditt eget ansvar och föreningens,
... läs stadgarna noga,
... diskutera ombyggnadsplaner med styrelsen,
... rådgör eventuellt med kommunens avdelning för byggfrågor,
... se till att få styrelsens medgivande, bygglov eller gör bygganmälan beroende på vad som krävs. Viktigt att tänka på är att ansvaret är ditt även om styrelsen gett sitt medgivande. Vid eventuella fel i utförandet och/eller konstruktionen som leder till skador eller försämrad funktion är du ansvarig.

Bärande vägg eller ej?

Det räcker inte med att titta på ritningar för att se om en vägg är bärande. Kanske vet styrelsen vad som gäller för din lägenhet, annars måste en van konstruktör titta på både vägg och ritning för att avgöra.

Så här fungerar reparationsfonder

Föreningen avsätter pengar till en yttre reparationsfond för att kunna klara framtida underhåll av huset. Avsättning till fonden sker enligt antagen underhållsplan.

Vissa föreningar, dock inte vi, avsätter från månadsavgiften pengar också till en inre reparationsfond, för varje enskild lägenhet.

Skillnad mellan bygglov och bygganmälan

Bygglov ansöks om hos kommunen och krävs för att bygga nytt, bygga till, bygga om, ändra anläggningar eller ändra byggnadens yttre. Bor du i lägenhet berörs du av bygglov främst när det gäller balkongen, som vid inglasning.

Bygganmälan lämnas in till kommunen om du ska riva en bärande vägg, förändra planlösningen på annat sätt eller väsentligt ändra anordningar för exempelvis ventilation, vatten och avlopp. Bygganmälan innebär att tekniska frågor och hur kontrollen utförs redovisas. I bygganmälan lämnas också ritningar in på förändringarna, för att underlätta vid framtida underhåll, tex stambyte.

Samfattning

Tveka aldrig att kontakta styrelsen. Det är alltid bra att initialt skaffa sig lite information kring en idé. Hur har andra gjort? Blev det bra? Vilka är riskerna?

Lycka till!

BRF KRISTINEBERGS STRAND

HSBs brf Kristinebergs Strand | Org.nr.716417-6997 | Levertinsgatan 1-5, 112 52 Stockholm | info@brfkristinebergsstrand.se | www.brfkristinebergsstrand.se